

Domový poriadok

Prvá časť Všeobecné ustanovenia

Článok I. Úvodné ustanovenie

1. Tento domový poriadok upravuje najmä práva a povinnosti a vzájomné vzťahy vlastníkov bytov a nebytových priestorov a nájomníkov domu vyplývajúce z užívania bytu a správcu domu spoločnosť ByPo spol.s r.o. (ďalej správca) pri užívaní bytov a nebytových priestorov v dome, spôsob zabezpečenia poriadku, pokoja a čistoty v dome a jeho okolí, ako aj spôsob užívania spoločných priestorov a spoločných zariadení domu. Základné práva a povinnosti vlastníkov, bytového družstva a nájomcov družstevných bytov a nebytových priestorov v dome upravuje Občiansky zákonník, zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Článok II. Práva a povinnosti vlastníkov a nájomcov bytov pri užívaní bytov

1. Vlastník bytu, osoby ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, nájomcovia bytov, majú právo užívať byt a jeho príslušenstvo, právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu a právo používať služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
2. Vlastník bytu, má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu účasťou na spoločných schôdzkach domu, rozhodovať ako spoluvlastník o spoločných zariadeniach a častiach domu, príslušenstve a pozemku, najmä o spôsobe ich prevádzky, údržby a opráv.
3. Vlastník bytu je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu riadne a riadne používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Ďalej konať tak aby svojou činnosťou nezadal príčinu vzniku požiaru, prípadne iného ohrozenia pri opravách a manipulácii najmä s plynovým a elektrickým zariadením
4. Vlastník bytu je povinný včas vykonať opravy v byte, inak zodpovedá za škody, ktoré nesplnením povinnosti vznikli. Taktiež zodpovedá za škody na spoločných častiach domu alebo iným spoluvlastníkom.
5. Nájomca bytu je povinný oznámiť vlastníčkovi bez zbytočného odkladu potrebu väčších opráv v byte, ktoré má znášať vlastník a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá neplnením tejto povinnosti vznikla.
6. Vlastník bytu má povinnosť konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní, zmenách, pri prenajatí bytu alebo nebytového priestoru v dome, prípadne jeho časti nerušil a neohrozoval ostatných vlastníkov vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a spoluužívateľských práv.
7. Vlastník bytu je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru, bytovému družstvu alebo osobe oprávnenej vykonať opravu a údržbu spoločných častí a zariadení domu, ktoré sú prístupné z bytu ktorý užíva a aj za účelom odpočtu a výmeny meradiel.
8. Vlastník bytu je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v byte, alebo dome sám, jeho spolubývatelia, príp. návštevníci. Ak sa tak nestane, má správca právo po predchádzajúcom upozornení odstrániť tieto závady a poškodenia a požadovať od vlastníka alebo nájomcu náhradu.

Článok III.**Stavebné úpravy bytu a nebytového priestoru**

1. Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (Stavebný zákon) v znení zmien a doplnkov a vyhláška MŽP SR č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona určuje v ktorých prípadoch postačí stavebnému úradu ohlásenie stavebných úprav a udržiavacích prác, v ktorých prípadoch je potrebné stavebné povolenie a v ktorých prípadoch nie je potrebné ani ohlásenie.
2. Ohlásenie stavebných úprav je potrebné v prípade:
 - a.) pri stavebných úpravách, ktorými sa podstatne nemení vzhľad stavby, nezasahuje sa do nosných konštrukcií stavby, nemení sa spôsob užívania stavby a neohrozujú sa záujmy spoločnosti
 - b.) pri udržiavacích prácach, ktoré by mohli ovplyvniť stabilitu stavby, požiaru bezpečnosť stavby, jej vzhľad, alebo životné prostredie a pri všetkých udržiavacích prácach na stavbe, ktorá je kultúrnou pamiatkou.
3. Ohlásenie stavebných úprav nie je potrebné pri udržiavacích prácach, ktoré neovplyvňujú stabilitu stavby, požiaru bezpečnosť stavby, jej vzhľad alebo životné prostredie.
4. V ostatných prípadoch je potrebné požiadať príslušný Stavebný úrad o vydanie stavebného povolenia.
5. Pred zámerom uskutočniť stavebné úpravy v byte, alebo udržiavacie práce, je vlastník, povinný písomne informovať správcu. Správca k zámeru vlastníka zaujme do 15 dní písomné stanovisko.
6. V záujme bezpečnosti vlastníkov a nájomcov bytov, každé nedodržanie stavebného zákona je správca povinný ohlásiť stavebnému úradu.
7. Povinnosti vlastníkov bytov a správcu sú upravené i v Zmluve o výkone správy.
10. Stavebné úpravy bytu je povinný vykonávať vlastník alebo nájomca bytu tak, aby nebolo počas týchto úprav obmedzené právo ostatných vlastníkov a nájomcov na kľud, čistotu a bezpečnosť.

Druhá časť**Užívanie bytového domu****Článok I.****Pokoj v dome**

1. Vlastník a osoby, ktoré s ním žijú v domácnosti, ako aj iné osoby zdržiavajúce sa v dome, sú povinní správať sa tak, aby nerušili ostatných vlastníkov a nájomcov bytov nadmerným hlukom, nerobili výtržnosti, ani inak nezhoršovali podmienky riadneho užívania bytov.
2. Nočný kľud je stanovený od 22.00 hod do 06.00 hod. V tomto čase nie je povolené vykonávať akúkoľvek činnosť, ktorá by spôsobovala nadmerný hluk. V tomto čase nie je dovolené hrať na hudobných nástrojoch, spievať, hlučne sa zabávať.
3. Vlastník bytu je povinný v tomto čase stíšiť televízne, rozhlasové a ostatné audiovizuálne zariadenia na izbovú počuteľnosť.
4. Vlastník bytu je povinný postarať sa o odrušenie činnosti elektrických spotrebičov, ak tieto rušia príjem rozhlasových a televíznych prijímačov v ostatných bytoch.
5. Správca je povinný dbať, aby hlučnosť výtahu nepresahovala prípustnú mieru. Ak prevádzka výtahu spôsobuje nadmerný hluk, musí byť v dobe nočného kľudu zastavená.

Článok II.**Uzamykanie bytového domu**

1. Z dôvodu zamedzenia prístupu cudzích ľudí do bytového domu, ako aj ochrany majetku vlastníkov bytov, sú vlastníci povinní uzamykať vchod do domu od 22.00 hod do 06.00 hod.
2. V prípade, že sú vchodové dvere vybavené automatickým otváraním z bytu vlastníka a nájomcu (automatický vrátnik), je vlastník bytu povinný dvere zatvárať aj počas dňa.

Článok III.**Zabezpečenie prístupu do bytového domu**

1. Vstup cudzích osôb je možný iba k návšteve vlastníka. V opačnom prípade bude takáto osoba vykázaná z predmetného domu.
2. Každý vlastník, nájomca bytu má povinnosť (po identifikácii) vpustiť do domu havarijnú službu, príslušníkov hasičského zboru, osoby poskytujúce lekársku pomoc, kontrolné orgány štátnej správy.

Článok IV.**Poriadok a čistota v dome a jeho okolí**

1. Čistotu a poriadok v spoločných častiach a zariadeniach domu ako aj okolí domu zabezpečujú vlastníci domu po dohode o upratovaní.
2. Vlastník je povinný na svoje náklady odstrániť poškodenia a mimoriadne znečistenia, ktoré spôsobil v dome sám, alebo príslušník jeho domácnosti, jeho návšteva prípadne jeho zviera. Ak túto povinnosť nesplní, môže správca poškodenie, prípadne znečistenie odstrániť na jeho náklady.
3. V prípade vykonávania stavebných úprav v byte vlastníka, ktoré je spojené so znečisťovaním spoločných priestorov v dome, najmä schodiska, je vlastník povinný zabezpečiť ich priebežné čistenie. Vyprodukovaný drobný stavebný odpad je povinný vlastník bytu zlikvidovať na vlastné náklady.
4. Systém nakladania s odpadmi je upravený Všeobecne záväzným nariadením mesta Ružomberok o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území mesta.
5. Vlastník bytu nesmie znečisťovať stanovište kontajnerov, nesmie poškodzovať zberné nádoby, ich označenie, ani ich premiestňovať zo stanovišťa.
8. Vlastník bytu nesmie znemožniť (napr. parkovaním auta) vykonanie pravidelného odvozu odpadu.
9. Vlastník bytu nesmie do zberných nádob a kontajnerov na zmesový komunálny odpad ukladať horúci popol, uhynuté zvieratá, horľavý a výbušný odpad.
10. Vlastník bytu nesmie odhadzovať odpady do kanalizačných zariadení (záchody, výlevky, vyhadzovať odpad z okien, kŕmiť vtáctvo a túlavé zvieratá).
11. V komunikačných priestoroch domu (schodiská, chodby) nie je dovolené uskladňovať akýkoľvek odpad, nábytok a iný nadrozmerový odpad, ktoré bránia v únikovej ceste v prípade požiaru a živelnej pohromy.
13. Vlastník bytu nesmie vetrať byt do chodby a výparmi z varenia a dymom z cigariet zamorovať ovzdušie schodiska.

Článok V.**Informačné zariadenia v dome**

1. Vlastník bytu je povinný označiť svoj byt, nebytový priestor, poštovú schránku ako aj priestory určené ako príslušenstvo bytu svojím menom resp. názvom firmy.
2. Správca umiestni v bytovom dome na viditeľnom mieste závesnú skrinku, príp. nástenku na oznamy. Základné informácie, ktoré sa musia v skrinke nachádzať:
 - čísla bytov a zoznam ich vlastníkov
 - adresa správcu bytového domu s uvedením telefónnych čísel do spoločností a na havarijnú službu.
 - umiestnenie domových uzáverov vody, plynu, kúrenia.
 - telefónne čísla pre tiesňové volania
 - požiaro-poplachové smernice a evakuačný plán.
3. Správca označí hlavný uzáver vody, plynu, elektrickej energie a hlavný vodomer.

Článok VI.**Prášenie a čistenie predmetov**

1. Koberce, rohožky, periny, matrace a pod., je dovolené prašiť iba na miestach na to určených v čase od 07.00 hod do 20.00 hod.
2. Vytriasať, vyprašovať alebo zhadzovať z balkónov alebo z okien akékoľvek predmety je zakázané.
3. Na chodbách, schodiskách, povalách, čistiť obuv, šatstvo a iné predmety je zakázané
4. Fajčenie na chodbách, v spoločných priestoroch, suterénoch, pivniciach je zakázané. Porušenie tohto zákazu bude považované za hrubé porušenie Domového poriadku.

Článok VII.**Vyvesovanie a vykladanie vecí**

1. V oknách, na balkónoch a loggiách obrátených do ulice, alebo na námestie, nie je dovolené vyvesovať, prípadne vykladať bielizeň, periny alebo iné nevhodné predmety. Nečisté, vzhľadom alebo zápachom odporné predmety neslobodno vyvesovať, prípadne vykladať ani v oknách, na balkónoch alebo loggiách obrátených do dvora prípadne do iných spoločných priestorov.
2. Kvetiny v oknách, na balkónoch a loggiách musia byť zabezpečené proti pádu. Pri ich zalievaní nesmie pretekajúca voda poškodzovať alebo znečisťovať budovu, prípadne osobný majetok občanov

Článok VIII.**Užívanie spoločných priestorov domu**

1. Spoločné priestory v dome môžu vlastníci bytov užívať len na účel, na ktorý boli prvotne určené. Zmena účelu užívania priestorov, môže byť vykonaná len v súlade so stavebným zákonom. Takúto zmenu zabezpečí správca v rámci výkonu správy po dohode so samosprávou.
2. V spoločných priestoroch domu, nesmú byť umiestňované materiály a predmety ohrozujúce bezpečnosť vlastníkov bytov a ktoré by mohli vyvolať nebezpečenstvo vzniku požiaru, alebo výbuchu.
3. Do priestorov kočíkárne možno okrem detských kočíkov a invalidných vozíkov umiestňovať najmä bicykle, detské kolobežky, trojkolky, pokiaľ sa členská schôdza nedohodne inak. Mopedy a motorky je zakázané umiestňovať v celom dome.

4. Kľúče od pracovne a sušiarne sú uložené u člena výboru samosprávy. Použitie týchto priestorov je možné podľa časového rozpisu na ktorom sa vlastníci alebo nájomcovia dohodnú.
5. V prípade, že sa v bytovom dome nachádzajú pracovňa a sušiareň je za poriadok a čistotu v pracovni a sušiarne zodpovedný vlastník bytu, ktorý ju použil. Po použití pracovne vlastník odpíše stav elektromeru, merača teplej a studenej vody do evidenčnej knihy pre potreby správcu k vyúčtovaniu nákladov za elektrickú energiu, teplú a studenú vodu a odovzdá kľúče členovi výboru samosprávy.
6. Za odborné prehliadky inštalovaných elektrických zariadení domu zodpovedá správca.

Článok IX. Chov domácich zvierat

1. Chovať resp. mať v držbe psov, mačky a iné zvieratá je dovolené len pokiaľ tieto zvieratá nespôsobujú hygienické závady, alebo nečistotu a neobťažujú, prípadne neohrozujú obyvateľov domu a toto je v súlade so všeobecne záväzným nariadením mesta, resp. obce.
2. Vlastník bytu, ktorý chová domáce zvieratá je povinný dbať na to aby zvieratá nespôsobovali hygienické nedostatky alebo nečistotu v dome a v okolí domu. Zvieracie exkrementy je povinný bezodkladne odstrániť a zlikvidovať.
3. Je zakázané chovať, alebo držať zvieratá na balkónoch, v pivniciach a v iných spoločných priestoroch.
4. Je zakázané zriaďovať v byte chovné stanice, ktoré by slúžili k chovu zvierat za účelom ich predaja.

Článok X. Televízne a rozhlasové antény

1. Televízne, rozhlasové a satelitné antény na vonkajšej fasáde a streche domu je možné zriaďovať len na základe písomného súhlasu správcu, ktorému predchádza súhlas väčšiny vlastníkov bytov v dome.

Článok XI. Ostatné zariadenia v dome

1. Ku komínovým dvierkam, hlavným uzáverom vody a plynu, ku kanalizačným čistiacim otvorom a k iným podobným zariadeniam, pokiaľ sú v spoločných priestoroch, musí byť zabezpečený voľný prístup. Ak sa uvedené zariadenia nachádzajú v miestnosti, ktorá je v užívaní vlastníka, musí byť k nim zabezpečený voľný prístup.
2. Hlavné uzávery plynu a vody musia byť označené dobre viditeľnými orientačnými nápismi.
3. Osoba, ktorá uzatvára hlavné uzávery vody, plynu, ústredného kúrenia a pod. je povinná zabezpečiť, aby doba uzavretia a otvorenia bola vlastníkom a nájomcom oznámená. Otvorenie hlavného uzáveru plynu môže vykonať len oprávnená osoba.

Článok XII. Kľúče a ich používanie

1. Kľúče od uzamknutých spoločných priestorov v dome a od miestností, kde sú domové uzávery vodovodu a plynovodu sú uložené na vyhradenom mieste. Miesto, kde sú kľúče uložené a meno osoby zodpovednej za uloženie kľúčov musí byť uvedené na orientačnej tabuli alebo na nástenke.

**Článok XIII.
Osvetlenie domu**

1. Po zotmení osvetľujú sa hospodárne všetky spoločné priestory v dome.
2. V domoch, v ktorých nie je potrebné stále osvetlenie, môžu byť schodiská, vchody a chodby vybavené minúťovými alebo schodiskovými vypínačmi. Vypínače majú byť umiestnené v blízkosti domových dverí.

**Článok XIV.
Spoločné a záverečné ustanovenia**

1. Tento domový poriadok sa stáva pre každého vlastníka bytu záväzným, vzťahuje sa aj na ostatné osoby, ktoré sa v jeho byte zdržujú.
2. Správca zabezpečí pre každý vchod v bytovom dome tlačенú verziu "Domového poriadku" a túto vyvesí v každom vchode na viditeľnom mieste.

V Ružomberku dňa

Mgr. Dana Sršňová
konateľ spoločnosti